
المملكة المغربية
وزارة الداخلية
المديرية العامة للجماعات المحلية
دليل
أملاك الجماعات المحلية
الطبعة الأولى 2009
ج
سلسلة دليل المنتخب



فهرس

تمهيـد

الجماعات المحلية بالمملكة هي الجهات والعمالات والأقاليم والجماعات الحضرية والقروية. تتمتع هذه الجماعات بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. كما تعطيها هذه الصفة الحق في تملك أملاك خاصة وعامة، تقوم بتدبير شؤونها وحمايتها.

وتقوم هذه الجماعات، باعتبارها الخلايا الأساسية للتنظيم السياسي والإداري للمملكة، بدور يتزايد أهمية ليس فحسب بالنسبة لاختصاصاتها التقليدية بصفتها مسؤولة عن تدبير الشؤون المحلية العامة، بل أيضا بالنسبة لكل ما يهم التنمية الاقتصادية والاجتماعية والثقافية للجماعة.

من هذا المنطلق، يجب أن تصاحب الإختصاصات والإمتيازات الواسعة التي أسندت لها إمكانيات ملائمة تسمح لها بالاضطلاع بها وإنجازها بكيفية فعالة.

وتحصل الجماعات المحلية على أملاكها العقارية من عدة مصادر نذكر منها على الخصوص:

- الاقتناء مجانا أو بتعويض من طرف الجماعة المحلية.
- نقل الملكية إلى الجماعة المحلية من طرف الدولة أو جماعة محلية أخرى أو مؤسسة عامة أو تطبيقا لمقتضيات تشريعية أو تنظيمية.
- نقل الملكية للجماعة المحلية عن طريق هبات أو وصايا.

تمثل الأملاك العقارية إحدى الموارد الضرورية للتنمية المحلية، إذ تمكن الجماعة من الوعاء العقاري اللازم لجعلها قادرة على القيام بالمهام المنوطة بها بالفعالية المرجوة، و من بين هذه المهام نذكر :

- تنظيم تنقل الأشخاص والأمتعة في ظروف مرضية (شبكة الطرق والمواصلات الحضرية، الأزقة، الساحات، المرائب، الأرصفة...)
- توفير ظروف النظافة والصحة العمومية وحماية البيئة (حدائق، منتزهات، ساحات خضراء...)
- ضمان سير المصالح العمومية المحلية (مقر الجماعة، مرافق إدارية، ثقافية، إجتماعية ورياضية...).
- تنفيذ وثائق التعمير وتحقيق التجهيزات العمومية المخططة في هذه الوثائق.
- إحداث المناطق الصناعية والسياحية والترفيهية.
- المساهمة بعقارات في مشاريع اقتصادية وذلك بالإشتراك مع القطاع العام أو الخاص.
- استغلال العقارات قصد تنمية الموارد المالية المحلية.
- التحكم في التوسع العمراني والحضري.

وحتى تتمكن الجماعات المحلية من توظيف رصيدها العقاري لبلوغ هذه الأهداف، وتحقيق تنميتها الاقتصادية والاجتماعية والثقافية؛ فهي مطالبة بضبط أملاكها العقارية وتسوية وضعيتها القانونية. كما يتعين عليها تنمية احتياطاتها العقارية لمواجهة المتطلبات الحالية والمستقبلية للتنمية المحلية.

ونظرا لأهمية الأملاك الجماعية ضمن الموارد العامة للجماعات المحلية، فقد أولى المشرع أهمية كبيرة لتدبير شؤونها والمحافظة عليها، ولهذا الغرض، صدرت عدة نصوص تشريعية وتنظيمية منذ عهد الحماية تعتبر الإطار القانوني المنظم لهذه الأملاك.

وبما أن النظام القانوني لأملاك الجماعات المحلية، هو الإطار المحدد لمساطر تدبيرها واستغلالها وحمايتها، يصبح من الضروري التعرف على مختلف جوانب مرجعيته القانونية والتنظيمية.



النظام القانوني لأملاك الجماعات المحلية

تعريف أملاك الجماعات المحلية

تشمل الأملاك العقارية للجماعات المحلية مجموع الأملاك العقارية التي ترجع ملكيتها لهذه الجماعات، وتصنف إلى نوعين:

- ملك عام
- ملك خاص

الملك العام

يراد بالملك العام تلك الأملاك التي تمتلكها الجماعات المحلية ملكية قانونية تامة ومخصصة إما لاستعمال العموم أو لتسيير المرافق العامة المحلية. وبهذه الصفة، لا يمكن أن تكون موضوع ملكية خاصة.

يدخل ضمن الملك العام للجماعات الحضرية والقروية، جميع الأملاك التي خصصت بها بشكل صريح تطبيقا لمقتضيات الفصل الثاني من ظهير 17 صفر 1340 موافق 19 أكتوبر 1921 المتعلق بالأملاك المختصة بالبلديات والفصلان 2 و 3 من ظهير 28 شوال 1373 موافق 28 يونيه 1954 المتعلق بأملاك الجماعات القروية، مثل المسالك والطرق والأزقة والمساحات والبساتين والحدائق العمومية والأسواق والمجازر والآثار... .

وتكون هذه العقارات موضوع رخصة احتلال مؤقت نظرا لأن هذه الرخص غير دائمة و يمكن سحبها وفق الشكليات والشروط المنصوص عليها في الظهير الشريف الصادر في 30 نونبر 1918 المتعلق باحتلال الأملاك العمومية مؤقتا كما تم تغييره وتتميمه وظهير 14 نونبر 1949 المتعلق بمنح بعض الرخص في احتلال الملك العمومي البلدي .

ويخضع تدبير الملك العام للجماعات المحلية لقواعد القانون العام، ولا يمكن للغير إدعاء أي حق عليه، إذ لا يجوز امتلاكه بالتقادم أو نزع ملكيته أو الحجز عليه.

> لا يمكن تفويت الأملاك العامة للجماعات المحلية أو مبادلتها إلا بعد اتباع مسطرة خاصة لاستخراجها من حيز الأملاك العامة، وفقا للشروط والشكليات التي يحددها القانون في الفصل الرابع من ظهير 19 أكتوبر 1921 والفصل الرابع من ظهير 28 يونيو 1954 والمادتين 36 و 46 من القانون رقم 79.00 المتعلق بتنظيم العمالات والأقاليم، وكذا المادة 41 من القانون رقم 47.96 المتعلق بتنظيم الجهات.
>
> ويجب التأكيد على أن المرافق التابعة للملك العام للجماعات المحلية لا يمكن أن تكون محل إيجار أو كراء.

الملك الخاص

يتكون الملك الخاص من جميع العقارات التي تمتلكها الجماعات المحلية ملكية خاصة وغير مخصصة بأملاكها العامة (الفصل 5 من ظهير 17 صفر 1340 موافق 19 أكتوبر 1921 والفصل 9 من ظهير 28 شوال 1373 موافق 28 يونيه 1954).

تمتلك الجماعات المحلية هذه الأملاك ملكية خاصة، و تتصرف فيها تصرف الأشخاص في ممتلكاتهم الخاصة، بحيث يمكنها استعمالها واستغلالها والتصرف فيها بجميع أنواع التصرفات القانونية.

ومن مميزات الملك الخاص، هو أن إدراجه ضمن الأملاك الخاصة لايتطلب مبدئيا أي إجراء شكلي خلافا لما هو الشأن بالنسبة لترتيب الأملاك العامة. وخلافا للأملاك العامة، فإن الأملاك الخاصة يمكن أن تكون موضوع تفويت أو مبادلة أوكراء أو تخصيص. غير أن هذه العمليات تخضع لمجموعة من القواعد والمساطر الخاصة لحمايتها وضمان استعمالها لأغراض المصلحة العامة.



الأنظمة العقارية الأخرى

بعد تعريف أملاك الجماعات المحلية، من الضروري التذكير بأهم الأنظمة القانونية التي تجري على مختلف أشكال الملكية العقارية الموجودة بالمملكة، بهدف تمييزها عن النظام الخاص بأملاك الجماعات المحلية.

في هذا الصدد، يمكننا أن نذكر بالأصناف الآتية:

- الأملاك الخاصة بأشخاص القانون الخاص (الذاتيين أو المعنويين).
- الملك الخاص للدولة الذي تدبره وزارة الاقتصاد والمالية (مديرية أملاك الدولة).
- الملك العام للدولة الذي تدبره، حسب طبيعته، وزارة التجهيز والنقل.
- الملك الغابوي الذي تدبره المندوبية السامية للمياه والغابات ومحاربة التصحر.
- الأملاك الحبسية التي تدبرها وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية.
- أراضي الجماعات السلالية « الكيش والجموع » الخاضعة لوصاية وزارة الداخلية (مديرية الشؤون القروية).

بإمكان الجماعات المحلية أن تتصرف في أملاكها، طبقا للنصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة بهذه الأملاك، مع أملاك الأنظمة العقارية الأخرى السالفة الذكر، شريطة مراعاة الخصوصيات التي تطبع كل صنف من أصناف هذه الأملاك. وفي هذا الإطار، يجب التنبيه إلى أنه يتعين عدم الخلط بين الطبيعة القانونية لمختلف هذه الأملاك العقارية وبين أملاك الجماعات المحلية.

النصوص الخاصة بتدبير أملاك الجماعات المحلية

بالنسبة للجماعات الحضرية والقروية:

تتصرف الجماعة في أملاكها بصفتها المالك القانوني لها في إطار السلطات والاختصاصات المخولة لها بموجب القانون.

وفي هذا الإطار، تنص المادة 35 من الميثاق الجماعي على ما يلي : « يفصل المجلس الجماعي بمداولاته في قضايا الجماعة، ولهذه الغاية يتخذ التدابير اللازمة لضمان تنميتها الاقتصادية والاجتماعية والثقافية».

وطبقا للمادة 47 من نفس الميثاق، يقوم الرئيس، تنفيذا لمقررات المجلس، بما يلي:

- إبرام أو مراجعة الأكرية؛
- يدبر أملاك الجماعة ويحافظ عليها... ؛
- يباشر أعمال الكراء والبيع والإقتناء والمبادلة وكل معاملة تهم الملك الخاص الجماعي؛
- يدبر الملك العمومي الجماعي ويمنح رخص الاحتلال المؤقت بإقامة بناء؛
- يعمل على حيازة الهبات والوصايا.

بالنسبة للعمالات والأقاليم:

العمالات والأقاليم جماعات ترابية من القانون العام، تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي.

يتولى شؤون العمالة أو الإقليم مجلس وفقا للشروط المحددة في القانون رقم 79.00 المتعلق بتنظيم العمالات والأقاليم، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.02.269 في 25 رجب 1423 موافق 03 أكتوبر 2002.

وكما هو الشأن بالنسبة للجماعات الحضرية والقروية، تتوفر العمالات والأقاليم على أملاك عقارية خاصة وعامة. يتداول مجلس العمالة أو الإقليم في العمليات العقارية المراد إنجازها (الإقتناء والتفويت والمبادلة وقبول الهبات والوصايا...).



يتولى الولاة وعمال العمالات والأقاليم تنفيذ المقررات المتعلقة بهذه العمليات، تطبيقا لمقتضيات المادة 46 من القانون السالف الذكر، وذلك كما يلي:

- يحافظ على أملاك العمالة أو الإقليم ويديرها؛
- ينجز أعمال الكراء والبيع والاقتناء والمبادلة وكل معاملة تهم الملك الخاص للعمالة أو الإقليم؛
- يقوم بتدبير الملك العمومي للعمالة أو الإقليم؛
- يعمل على حيازة الهبات والوصايا.

بالنسبة للجهات:

الجهة جماعة محلية ترابية من القانون العام، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهي محدثة بمقتضى الفصل المائة من الدستور.

يتولى تدبير شؤونها مجلس منتخب وفقا للشروط المحددة في القانون رقم 47.96 المتعلق بتنظيم الجهات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.97.84 في 23 من ذي القعدة 1417 موافق 2 أبريل 1997.

تتوفر الجهات على أملاك عقارية تكون أملاكها الخاصة والعامة، كما هو الشأن بالنسبة للجماعات الحضرية والقروية.

يتولى المجلس الجهوي البت بمداولاته في قضايا الجهة، خاصة فيما يرجع للمسائل المرتبطة بمجال الأملاك ومن ضمنها الاختصاصات الواردة في المادة 41 كما يلي:

- قبول الهبات والوصايا أو رفضها؛
- المساهمة في شركات اقتصادية مختلطة؛
- الاشتراءات والبيوع أو المعاملات أو المعاوضات المتعلقة بعقارات الملك الخاص وأعمال تدبير الملك العام.

تصبح قرارات المجلس الجهوي الخاصة بتدبير الأملاك قابلة للتنفيذ بعد مصادقة سلطة الوصاية عليها.

إن قرارات المجلس الجهوي المرتبطة بتدبير أملاكه تستلزم المصادقة الصريحة باستصدار قرار لوزير الداخلية أو من يفوض له ذلك، خلافا لمقتضيات المادة 43.

يتولى عامل العمالة أو الإقليم مركز الجهة تنفيذ القرارات الصادرة عن المجلس الجهوي. ويتخذ لهذه الغاية التدابير اللازمة لذلك تطبيقا لمقتضيات المادة 55 من القانون رقم 47.96 المشار إليه أعلاه.

ويخضع تدبير أملاك الجماعات المحلية أيضا للنصوص التشريعية والتنظيمية المبوبة بالملحق 2 في آخر الدليل.

دور سلطة الوصاية:

تخضع مقررات المجالس المحلية في ميدان تدبير أملاكها للمصادقة وفقا لمقتضيات وشروط ومساطر خاصة. فبناء على مقتضيات الفصلين 69 و 73 من الميثاق الجماعي، فإن مداولات المجلس الجماعي لا تكون قابلة للتنفيذ إلا بعد مصادقة سلطة الوصاية، وذلك في الميادين الآتية:

- اتفاقيات التعاون أو الشراكة؛
- الإقتناءات والتفويتات والمبادلات وباقي المعاملات الأخرى المتعلقة بعقارات الملك الخاص الجماعي؛
- احتلال الملك العمومي مؤقتا بإقامة بناء؛
- عقود الإيجار التي تتجاوز مدتها 10 سنوات أو تلك التي يؤدي تجديدها إلى تجاوز هذه المدة.



وبمقتضى المادة 73 من نفس الميثاق، تتم المصادقة على الإقتناءات والمبادلات والتفويتات حسب الحالات المنصوص عليها في المرسومين رقـم 2.02.138 ورقـم 2.02.139 (الملحق رقم 1) الصادرين تطبيقا للرسالة الملكية السامية الموجهة للوزير الأول بتاريخ 09 يناير 2002 الخاصة بالتدبير اللامتمركز للاستثمار.

أما مداولات المجالس الجماعية المتعلقة بالأكرية التي تتجاوز مدتها 10 سنوات، وقرارات الإحتلال المؤقت، فقد أصبحت المصادقة عليها من اختصاص عامل العمالة أو الإقليم.

أما بالنسبة للعمالات والأقاليم، فتخضع مقرراتها للمصادقة تطبيقا لمقتضيات المادة 59 من القانون رقم 79.00 المتعلق بتنظيم العمالات والأقاليم.

غير أن اقتناء العقارات وتفويتها ومعاوضتها من طرف مجالس العمالات والأقاليم وكذا أعمال تدبير أملاكها العامة، تم تفويض المصادقة عليها إلى ولاة الجهات تطبيقا لمقتضيات قرار وزير الداخلية رقم 366.02 الصادر في 20 من ذي الحجة 1422 موافق 05 مارس 2002.

أما المصادقة على عقود الكراء التي تتجاوز مدتها عشر سنوات، أو التي يؤدي تجديدها إلى تجاوز هذه المدة، فهو من اختصاص وزير الداخلية.

أما بالنسبة للجهات، فإن المصادقة على مقررات مجالسها المتعلقة بالاقتناء ومعاوضة وتفويت عقارات ملكها الخاص وكذا بتدبير ملكها العام، يتولاها ولاة الجهات بتفويض من وزير الداخلية، بموجب القرار رقم 366.02، الصادر في 20 من ذي الحجة 1422 موافق 05 مارس 2002.

الملك الخاص للجماعات المحلية

نظرا لكون الجماعات المحلية أشخاص من القانون العام، فإن تدبير أملاكها يخضع لعدد من القواعد والإجراءات المسطرية الخاصة بها، تهدف بالأساس إلى تنميتها وحمايتها وتسخيرها لأجل المصلحة العامة، سواء في ما يتعلق بالتصرف فيها أو استغلالها أو استعمالها.

أولا: العمليات العقارية

يمكن للجماعات المحلية اقتناء العقارات التي تحتاج إليها بالمراضاة، مقابل أداء ثمنها للطرف المقتنى منه أو بمبادلة أملاكها بعقارات أخرى بمدرك أو بدون مدرك أو بتفويت عقاراتها للغير.

وتخضع العمليات العقارية السالفة الذكر لمسطرة خاصة تتمثل في مداولات مجالس الجماعات المحلية بشأنها والمصادقة الصريحة على مقرراتها. و تكون قابلة للتنفيذ بعد المصادقة عليها بقرار لوزير الداخلية أو لوالي الجهة أو لعامل العمالة أوالإقليم في حالة وجود تفويض بذلك من طرف والي الجهة حسب المسطرة التالية:

حق التصرف في الأملاك

التصرف باعتباره أوسع حق للملكية، يخول للجماعات المحلية ما يلي :

- اكتساب ملكية عقارات بواسطة الاقتناء أو المعاوضة أو الوصية أو الهبة.
- نقل ملكيتها بالتفويت لفائدة الغير.
- المساهمة بها في إطار شراكة مع القطاع الخاص أو العام أو شبه العام.
- إيجارها أو وضعها رهن الإشارة خدمة للمنفعة العامة.

المصادقة على مداولات مجالس الجماعات الحضرية والقروية

يتولى المصادقة على مداولات مجالس الجماعات الحضرية والقروية المتعلقة بعمليات الاقتناء وتفويت ومعاوضة العقارات التابعة للملك الخاص:

أ - وزير الداخلية عندما يتجاوز مبلغ الاقتناء أو التفويت أو المعاوضة 2.500.000 درهم؛

ب - والي الجهة المعنية عندما يساوي مبلغ الاقتناء أو التفويت أو المعاوضة الحد المذكور أو يقل عنه؛

ج - والي الجهة كيفما كان مبلغ العمليات المذكورة عندما تكون ضرورية لإنجاز استثمارات يقل مبلغها عن 200 مليون درهم في قطاعات الصناعة والتصنيع الفلاحي والمعادن والسياحة والصناعة التقليدية والسكن تقع داخل نفوذهم الترابي.

المصادقة على مداولات مجالس العمالات والأقاليم والجهات

يتولى ولاة الجهات، بتفويض من وزير الداخلية، المصادقة على مداولات مجالس العمالات والأقاليم والجهات، المتعلقة بعمليات الاقتناء وتفويت ومعاوضة عقارات ملكها الخاص، كما هو مبين أعلاه.

الإقتناءات

الاقتناء عقد تحصل الجماعة المحلية بمقتضاه على ملكية عقار أو حق عيني في مقابل دفع ثمنه للطرف المتعاقد معها.

يمكن للجماعات المحلية اقتناء العقارات التي تحتاج إليها من الأشخاص العامة أو الخاصة، مقابل أداء ثمنها للطرف المقتنى منه.



والاقتناءات نوعان:

- الاقتناء بالمراضاة
- الاقتناء الإجباري عن طريق نزع الملكية لأجل المنفعة العامة.

ينبغي على الآمر بالصرف، بهدف المصادقة على مداولات مجالس الجماعات المحلية، إعداد ملف قانوني يتكون من الوثائق التالية في ثلاثة نظائر أصلية:

1. محضر مداولات المجلس المعني بالأمر مذيل بمقرر يتضمن جميع عناصر العملية العقارية المزمع إنجازها (المراجع العقارية، المساحة، الثمن، اسم المالك، المشروع المراد إنجازه...).
2. مشروع القرار الذي يؤذن بموجبه بإنجاز العملية.
3. مذكرة تقديم تحدد أهداف هذه العملية، وأهمية المشروع المزمع إنجازه عند الاقتضاء.
4. سند الملكية (شهادة عقارية أو أي رسم يثبت الملكية).
5. مذكرة تثبت رصد الجماعة المعنية للاعتمادات الكافية لتغطية هذه العملية برسم السنة المالية الجارية، مؤشر عليها من طرف القابض وموقعة من طرف الآمر بالصرف، أو التزام من طرف أية مؤسسة مالية توافق على تمويل المشروع.
6. موافقة الطرف المقتنى منه أو من ينوب عنه قانونا.
7. تصميم بياني لموقع وحدود العقار، موقع من طرف الآمر بالصرف، والمهندس الذي قام بإعداده.
8. محضر اللجنة الإدارية للتقويم، يحدد ثمن العقار موضوع العملية. ويجب أن يحظى الثمن المقترح بموافقة المجلس.
9. رأي السلطة المحلية أوالإقليمية في الموضوع.
10. مذكرة معلومات للوكالة الحضرية تبين التخصيص المعد للعقار موضوع العملية، بالنظر لتوجهات وثيقة التعمير السارية المفعول.

التفويتات

التفويت أو البيع عملية عقارية تنقل الجماعات المحلية بموجبها حق ملكية عقار من أملاكها الخاصة، لشخص من أشخاص القانون العام أو الخاص، مقابل ثمن يلتزم هذا الأخير بدفعه لها، طبقا للنصوص التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.

والتفويتات نوعان:

- التفويت عن طريق المزايدة العمومية.
- التفويت بالمراضاة.

إن المبدأ العام في تفويت أملاك الجماعات المحلية هو التفويت عن طريق المزايدة العمومية، ولا يمكن اللجوء إلى التفويت بالمراضاة إلا في الحالات المنصوص عليها بمقتضى القانون.



بالنسبة للتفويت بواسطة المزايدة العمومية

يخضع هذا التفويت لمقتضيات النصوص الوارد ذكرها في الملحق رقم 1. وقد جاءت المذكرة رقم 464/ق ج م بتاريخ 20 ماي 1994 لتبسيط مسطرة التفويت بالمزايدة العمومية، حيث حددتها في المراحل الثلاثة الآتية:

المرحلة الأولى:

قيام الآمر بالصرف بتنظيم عملية المزايدة العمومية بالمشاركة الفعلية للقابض استنادا على الوثائق التالية:

- محضر اجتماع اللجنة الإدارية للتقويم الذي يحدد الأثمان الافتتاحية.
- دفتر تحملات مصادق عليه من طرف سلطة الوصاية، الذ ي يحدد على الخصوص الشروط العامة والالتزامات المفروضة على طرفي العلاقة التعاقدية، وكذا مسطرة إجراء المنافسة عن طريق المزايدة العمومية، كما يحدد مجموعة من المقتضيات، كالثمن الافتتاحي الذي أقرته اللجنة الإدارية للتقويم.
- مقرر المجلس المعني بالموافقة على كناش التحملات، بما في ذلك الثمن الافتتاحي المقترح من طرف اللجنة الإدارية للتقويم. وتبقى للمجلس صلاحية الرفع من قيمة هذا الثمن.

المرحلة الثانية:

استخلاص القابض للثمن من الأشخاص الذين رست عليهم المزايدة العمومية بصفة مؤقتة وإيداعه في حساب خاص للخزينة يسمى «مداخيل مرتبة» إلى حين صدور المرجع المصادق على العملية لإدراجها نهائيا في ميزانية الجماعة المعنية.

المرحلة الثالثة:

إرسال الآمر بالصرف محضر المزايدة العمومية مرفقا بباقي الوثائق المكونة للملف المتعلق بالعملية العقارية، إلى مصالح سلطة الوصاية المختصة.

ولا يمكن إبرام عقد التفويت إلا بعد صدور المرجع المصادق بموجبه على مداولات المجلس في هذا الشأن.

بالنسبة للتفويت عن طريق المراضاة:

تختلف مسطرة التفويت بالمراضاة عن سابقتها بكونها لا تتضمن سوى مرحلة واحدة يتم خلالها إرسال ملف العملية إلى مصالح سلطة الوصاية المختصة قصد المصادقة كلما توفرت الاستثناءات التالية:

- بعد إجراء مزايدة عمومية من غير نتيجة؛
- في حالة عروض غير كافية؛
- البيع لفائدة إدارات عمومية؛
- لإنجاز مشاريع ذات مصلحة عامة؛
- لفائدة الأشخاص المجاورين؛
- إذا كانت طريقة المراضاة فيها مصلحة ظاهرة للجماعة.

ويتكون ملف عملية التفويت من نفس الوثائق السابق ذكرها بالنسبة للاقتناء، باستثناء مذكرة حول توفر الاعتمادات، مع إضافة الوثائق التالية:

- مذكرة تبرر اللجوء إلى مسطرة التفويت بالمراضاة وتوضح الأهداف المتوخاة منه
- دفتر للتحملات يحدد الشروط والالتزامات المفروضة على الطرف المقتني.
- القانون الأساسي بالنسبة للشركات، والتعاونيات... .
- محضر إجراء المزايدة العمومية، عند الاقتضاء.



ومما يجب التأكيد عليه هو أن تفويت أملاك الجماعات المحلية يراعى فيه الشرطان الآتيان:

- أن لا تتم عمليات تفويت الممتلكات العقارية للغير إلا بهدف إنجاز مشروع يكتسي منفعة عامة واضحة.
- لا يجوز للمقتني حيازة العقار موضوع التفويت إلا بعد استيفاء جميع مراحل المصادقة القانونية على ملف العملية وإبرام عقد التفويت وأداء ثمن العقار من طرف المقتني.

المبادلة أو المعاوضة

المعاوضة العقارية عقد يتنازل بمقتضاه كل من المتعاقدين للآخر، على سبيل الملكية، عن عقار في مقابل عقار آخر.

والمعاوضة نوعان:

- معاوضة بدون مدرك أو معدل حين تكون قيمة العقارين المتبادل بهما متساوية
- معاوضة بمدرك:
  - تؤديه الجماعة المحلية المعنية لفائدة الشخص المتبادل معه عندما تفوق قيمة عقار هذا الأخير قيمة عقارها.
  - يؤديه الطرف الآخر للجماعة المحلية المعنية، عندما تفوق قيمة العقار الذي هو في ملكيتها قيمة عقاره.

وتسري على عملية المعاوضة النصوص التشريعية والتنظيمية التي تنظم عمليات الاقتناء والتفويت، وتخضع لنفس المسطرة المطبقة عليها.

ويتكون ملف عملية المعاوضة من نفس وثائق عمليتي الاقتناء والتفويت السالفتي الذكر بالإضافة إلى :

- سند ملكية عقار الشخص المتبادل معه.
- تصميم عقار المتبادل معه.
- مذكرة تثبت توفر الإعتمادات المالية، التي يجب إعدادها في حالة معاوضة عقارية بمعدل تؤديه الجماعة المحلية.

كما يجب السهر على أن يكون العقار المتبادل به محفظا لتفادي المنازعات التي قد تطال ملكيته.

الهبات والوصايا

الهبة عقد تبرع تستفيد بموجبه الجماعات المحلية من عقار أو منقول بدون عوض.

الوصية عقد تستفيد بموجبه الجماعات المحلية بجزء من تركة عاقده، يلزم بموته في حدود الثلث، ما لم يجز الورثة أكثر من ذلك.

تصح الهبة والوصية بتوفرها على الأركان الآتية :
- الأهلية والرضا الشخصي للواهب أو للموصي.
- قبول الهبة أو الوصية من قبل المجلس.
- حيازة الشيء الموهوب.
- وفاة الموصي بالنسبة للوصية.

لا تخضع لمصادقة سلطة الوصاية، الهبات والوصايا، التي تجريها مجالس الجماعات الحضرية والقروية ومجالس العمالات والأقاليم، إذ يتم تنفيذها من طرف الآمر بالصرف، بمجرد إقرارها من قبل المجلس المعني بالأمر.

أما بالنسبة لمجالس الجهات فهي تخضع لمصادقة والي الجهة.



ويتكون ملف الهبات أو الوصايا من نفس الوثائق السالف ذكرها بالنسبة للاقتناءات، باستثناء مذكرة حول توفر الاعتمادات ومحضر اللجنة الإدارية للتقويم، مع إضافة عقد الهبة أو الوصية الذي يثبت حسن نية الواهب أو الموصي.

وقبل موافقة المجلس المعني بالأمر على الهبة أوالوصية، يجدر التأكد مما يلي:

- أهلية الواهب أو الموصي.
- سلامة الوضعية القانونية للعقار الموهوب أو الموصى به.
- عدم وجود شروط يستحيل الوفاء بها، أو تكاليف من شأنها أن ترهق ميزانية الجماعة من جراء قبول الهبة أو الوصية.

كما يتعين السهر على:

- تضمين عقد الهبة، أو الوصية عند الاقتضاء، شرطا يبيح تغيير تخصيص العقار، بالنظر لتوجهات وثيقة التعمير، عند وجود شرط مخالف.
- تسجيل عقد الهبة أو الوصية بإدارة التسجيل والتمبر.
- تقييد عقد الهبة أو الوصية، كذلك، بسجلات المحافظة العقارية المختصة، في حالة كون العقار محفظا أو في طور التحفيظ.
- تقديم مطلب تحفيظ العقار الموهوب أو الموصى به، في حالة كونه غير محفظ.

ثانيا: استغلال عقارات الملك الخاص للجماعات المحلية.

الأكـرية

يمكن للجماعات المحلية أن تقوم بكراء أملاكها الخاصة لفائدة الدولة أو مؤسسة عمومية أو الخواص (أشخاص ذاتيين أو معنويين) مقابل أداء واجب الكراء.

وتصنف الأكرية حسب مدتها الزمنية إلى نوعين:

- أكرية عادية
- أكرية طويلة الأمد.

الأكرية العادية

ويراد بها الأكرية التي لا تتجاوز مدتها ثماني عشرة سنة. وتنقسم إلى صنفين:

- أكرية تساوي أو تقل مدتها عن عشر سنوات؛
- أكرية تتجاوز مدتها عشر سنوات.

الأكرية الطويلة الأمد

يعطي الكراء الطويل الأمد للمكتري حقا عينيا قابلا للرهن الرسمي، بناء على عقد ينشئ هذه العلاقة التعاقدية، إذ تفوق مدته ثمانية عشر سنة، ولا تتعدى تسعا وتسعين سنة. وتحدد هذه المدة حسب نوع المشروع المزمع تسخير العين المكتراة لإنجازه .

وتجري على عقد الكراء الطويل الأمد المقتضيات العامة المنصوص عليها في الظهير الشريف الصادر في 2 يونيو 1915 بشأن التشريع المطبق على الأملاك المحفظة، مع مراعاة نفس مسطرة المصادقة على الأكرية العادية التي تتجاوز مدتها عشر سنوات.

يتميز هذا النوع من الكراء بما يلي:

- يمكن أن يكون محلا لرهن رسمي وينشأ عليه حق انتفاع لمدته.
- حق اكتساب ارتفاقات لمصلحة العقار أو تكليفه بارتفاقات تنتهي بانتهاء مدة الكراء.
- منح الحق للمكتري لأجل تقييده بسجلات المحافظة على الأملاك العقارية.
- عدم إمكانية تمديد الكراء عند انتهاء مدته.

وتجدر الإشارة إلى أن اللجوء إلى هذا الصنف من الكراء لا يمكن تبريره إلا في حالات إنجاز مشاريع اقتصادية أو اجتماعية أو ثقافية ذات مصلحة عامة ثابتة.

كما يجب التنصيص، ضمن بنود العقد، على نقل ملكية البنايات والتجهيزات المنجزة فوق العقار لفائدة الجماعة المعنية، بعد انتهاء مدة الكراء، من غير أن يكون للمكتري حق المطالبة بتعويضات عنها.

مسطرة الكراء

تتداول مجالس الجماعات المحلية في مبدأ الكراء ومدته ومبلغه وكافة شروطه. ووفقا لمقررات هذه المجالس، يتولى الآمرون بالصرف إبرام عقود الكراء بعد استيفاء الإجراءات المسطرية الجاري بها العمل في هذا الشأن كما سيتم تفصيله.

وتجدر الإشارة إلى أن عملية الكراء يجب أن تتم عن طريق المنافسة وفقا لدفتر للتحملات يحدد الشروط العامة التي تنظم علاقة الجماعة المحلية بالمكتري المحتمل.

ويتعين على الجماعات المحلية العمل على وضع دفتر للتحملات يشتمل على شروط عامة لكراء أملاكها، تختلف أحكامها حسب أنواع العقارات المزمع إكراؤها (محلات تجارية، صناعية، مهنية، دور سكنية، أراضي عارية...).

ومن بين الشروط الواجب الحرص عليها، تخصيص بنود في دفتر التحملات تتعلق بـ:

- مراجعة السومة الكرائية، طبقا للمقتضيات العامة الجاري بها العمل.
- التنصيص على إجراء عملية الكراء بواسطة طلب العروض المفتوح.
- منع المكتري من تولية كراء العين المكتراة جزئيا أو كليا لطرف ثالث دون موافقة المجلس، مع تحرير عقد في إسم المكتري الجديد بنفس شروط المكتري السابق، باستثناء الزيادة في وجيبة الكراء.
- دفع مبلغ جزافي تستفيد منه ميزانية الجماعة.

وتتم المصادقة على عقود الكراء وفق ما يلي :

<u>بالنسبة للجماعات الحضرية والقروية:</u>

- يبرم رئيس المجلس الجماعي عقد الكراء تطبيقا لمقتضيات المادتين 37 و47 من الميثاق الجماعي.
- إن عقود الكراء التي لا تتجاوز مدتها عشر سنوات، لا تخضع لمصادقة سلطة الوصاية، إذ يتم تنفيذها من قبل رئيس المجلس بعد إقرارها من طرف المجلس المعني واستيفاء الإجراءات المتعلقة بدفتر التحملات وطلبات العروض المفتوح.
- إن عقود الكراء التي تتجاوز مدتها عشر سنوات، أو تلك التي يؤدي تجديدها إلى تجاوز هذه المدة، لا تكون قابلة للتنفيذ إلا إذا صادق عليها الوالي أو العامل، تطبيقا لمقتضيات المادتين 69 و73 من الميثاق الجماعي.



بالنسبة للعمالات والأقاليم:

- يبرم الوالي أوالعامل عقد الكراء ، تنفيذا لمقتضيات المادتين 45 و46 من القانون رقم 79.00 المتعلق بتنظيم العمالات والأقاليم.
- إن عقود الكراء التي تساوي أو تقل مدتها عن عشر سنوات لا تخضع لمصادقة سلطة الوصاية.
- أما عقود الكراء التي تتجاوز مدتها عشر سنوات أو التي يؤدي تجديدها إلى تجاوز هذه المدة، فهي تخضع لتأشيرة وزير الداخلية، تنفيذا لمقتضيات المادة 59 من القانون رقم 79.00 المتعلق بتنظيم العمالات والأقاليم.

ولهذه الغاية، ينبغي تكوين ملف قانوني يشتمل على نفس الوثائق السالف ذكرها بالنسبة للعمليات الأخرى، مع إضافة:

- مشروع عقد الكراء في ستة نظائر أصلية.
- دراسة تقنية ومالية مفصلة للمشروع المراد إنجازه، بالنسبة لعقود الكراء الطويل الأمد
- دفتر التحملات
- محضر فتح الأظرفة.

بالنسبة للجهات:

- يبرم والي الجهة عقد الكراء بعد أخذ رأي رئيس المجلس الجهوي، تطبيقا لمقتضيات المادتين 54 و55 من القانون رقم 47.96 المتعلق بتنظيم الجهات.
- لا يخضع هذا العقد لمصادقة سلطة الوصاية، كيفما كانت مدته.

تخصيص الأملاك الجماعية:

يراد بتخصيص الأملاك العقارية الجماعية، وضعها رهن إشارة الدولة أو جماعة محلية أخرى أو مؤسسات أو جمعيات معترف لها بالمنفعة العامة، بهدف استعمالها للمصالح العمومية التابعة لها.

ويتم هذا التخصيص بالمجان لمدة معينة يحددها الطرفان، وتبقى هذه العقارات في ملكية الجماعة.

كما يمكن للجماعة أن تحول تخصيص العقارات الموضوعة رهن إشارة إحدى المصالح العمومية السالفة الذكر أو تغيره عند الاقتضاء بمقتضى ترخيص جديد، متداول بشأنه ومصادق عليه من طرف سلطة الوصاية.

وتخضع عمليات التخصيص وتحويل التخصيص لمداولات مجالس الجماعات المعنية.

شرعية عمليات التخصيص وتحويله

تستمد عمليات التخصيص وتحويله شرعيتها من المقتضيات الخاصة بها الواردة في النصوص التشريعية والتنظيمية التالية:

- الفصل التاسع من الظهير الشريف بتاريخ 19 أكتوبر 1921 المتعلق بالأملاك المختصة بالبلديات، والفصل السادس من القرار الوزيري الصادر في 31 دجنبر 1921 لتطبيقه.
- الفقرة الأخيرة من المادة 37 من الميثاق الجماعي.

وتتم المصادقة على مقررات مجالس الجماعات المعنية الصادرة في هذا الشأن بقرار لوزير الداخلية.

ويتكون ملف التخصيص من نفس الوثائق السابق ذكرها بالنسبة للعمليات الأخرى، مع إضافة:

- اتفاقية بين الجماعة والطرف المخصص له العقار، توضح في بنودها على وجه الخصوص أن العقار يبقى في ملكية الجماعة، وأن هذه الأخيرة لها كامل الصلاحية في استرجاعه إذا ما تبين أنه استعمل لغرض مخالف لما اتفق عليه، أو تم تغييره أو تحويله أو تم وضع العقار رهن إشارة شخص آخر، بدون مراجعة المجلس.
- وثائق تتضمن معلومات إضافية حول المنتفع بالتخصيص وخاصة الجمعيات، حيث يطلب منها قانون تأسيسها، ولائحة بأسماء أعضائها والمرجع الذي يعترف لها بصفة المنفعة العامة.



الملك العام للجماعات المحلية

يتكون الملك العام للجماعات المحلية من العقارات المخصصة للاستعمال العمومي أو لتسيير المرافق العامة المحلية. وبهذه الصفة، لا يمكن أن تكون موضوع ملكية خاصة. وتدرج ضمن الملك العام لهذه الجماعات، جميع الأملاك التي خصصت بها صريحا بكيفية شكلية أو تلقائيا.

وتتمتع الأملاك العامة للجماعات المحلية بحماية قانونية، اعتبارا لطبيعتها العمومية. فهي غير قابلة للتفويت أو الحجز عليها، أو تملكها بالتقادم، أو نزع ملكيتها لأجل المنفعة العامة. كما أن المرافق التابعة للملك العام للجماعات المحلية لا يمكن أن تكون محل إيجار أو كراء، بل موضوع رخصة احتلال مؤقت فقط، غير دائمة، يمكن سحبها وفق الشكليات والشروط المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل.

غير أنه إذا ما انتفت صفة المنفعة العامة عن هذه الأملاك، ولم يعد من الضروري الإبقاء عليها ضمن الأملاك العامة، فقد رخص المشرع في استخراجها وإعادة ترتيبها ضمن الأملاك الخاصة، حتى يتسنى للجماعة المالكة لها التصرف فيها وفق الإجراءات القانونية الجارية على الأملاك الخاصة.

أولا: الترتيب والاستخراج:

الترتيب إجراء قانوني يتم بمقتضاه تقييد عقار من الملك الخاص للجماعات المحلية في عداد أملاكها العامة.

أما الاستخراج، فهو عكس الترتيب، ويراد به إخراج عقار من عداد الأملاك العامة للجماعات المحلية وتقييده ضمن أملاكها الخاصة.

ويتأتى الترتيب والاستخراج بإحدى طريقتين:

- طريقة شكلية كقاعدة عامة؛
- طريقة تلقائية، بدون إجراء شكلي.

الترتيب والاستخراج الشكلي:

يتم الترتيب ضمن الأملاك العامة **للجماعات الحضرية والقروية** والاستخراج منها بموجب قرار لوزير الداخلية، بناء على مداولة المجلس الجماعي. وتراعى حقوق الأسبقية التي للملاكين المجاورين في الاقتناء، إذا كان هذا الاستخراج لا يهم سوى جزء من طريق عمومي. أما بالنسبة للعمالات أو الأقاليم وللجهات، فإن مداولات مجالسها، المتعلقة بالترتيب أو الاستخراج فتتم المصادقة عليها بموجب قرار لوالي الجهة.

الترتيب والاستخراج التلقائي:

خلافا للمبدإ العام، فإن القطع الأرضية المقتناة من طرف البلديات بغية تهيئة المدن، وكذا القطع الأرضية التي توجد ضمن الملك البلدي الخاص، والتي تم تخصيصها لتهيئة المدن، تدخل ضمن الملك البلدي العام مباشرة، ودون إجراء شكلي خاص. ويقع الاستخراج من الملك البلدي العام بنفس الطريقة، أي بدون اتباع أي إجراء شكلي وذلك في حالة تغيير التهيئة أو عدم إنجازها.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن طرق التجزئات أو المجموعات السكنية وشبكات الماء والمجاري والكهرباء والمساحات غير المبنية المغروسة، تلحق مجانا بالاملاك العامة للجماعات الحضرية والقروية. ويتم هذا الإلحاق بمقتضى محضر يجب تقييده باسمها في الصك العقاري الأصلي للعقارات موضوع التجزئات أو المجموعات السكنية. **ويباشر هذا التقييد مجانا بطلب من الجماعة التي يعنيها الأمر.**



مسطرة الترتيب والاستخراج:

يتداول مجلس الجماعة المحلية في عمليات الترتيب والاستخراج، ولا تكون مقرراته قابلة للتنفيذ إلا إذا صودق عليها بقرار لوزير الداخلية أو لوالي الجهة وفقا لما سلف ذكره.

ويتكون ملف العملية من الوثائق التالية في ثلاثة نظائر أصلية:

- مذكرة تقديم تبين أسباب وأهداف الترتيب، أو الاستخراج؛
- مشروع قرار الترتيب أو الاستخراج؛
- محضر مداولات المجلس، مذيل بمقرر الترتيب أو الاستخراج، مع بيان موقع العقار موضوع العملية، المساحة، ورقم تقييده في سجل المحتويات، وتخصيصه ومراجعه العقارية؛
- تصميم تجزيئي يبين موقع العقار موضوع العملية ويرسم حدوده، يحمل توقيع الآمر بالصرف والمهندس الذي قام بإعداده؛
- سند ملكية العقار موضوع الترتيب أو الاستخراج؛
- مذكرة معلومات للوكالة الحضرية، تبين التخصيص المعد للعقار في وثيقة التعمير السارية المفعول؛
- تقرير السلطة الإقليمية في الموضوع.

ويجدر التنبيه إلى أنه لا يمكن استخراج أي عقار من الملك العام للجماعات المحلية، انتفت عنه الصفة العمومية والمنفعة العامة، إذا كان التخصيص المعد للعقار منصوصا عليه في وثيقة التعمير، إلا بإتباع المسطرة المقررة في التشريع الجاري به العمل، لتعديل هذه الوثيقة.

كما أن تفويت الأملاك العامة أو معاوضتها لا يمكن أن يتم إلا بعد استخراجها من الأملاك العامة وفق الشروط والشكليات التي يحددها القانون. ويمكن الجمع بين عمليات الاستخراج والتفويت أو الاستخراج والمعاوضة، إذا كانت السلطة المختصة للمصادقة على العمليتين واحدة. أما إذا اختلفت جهتا المصادقة، فيتعين العمل على استصدار النص القاضي باستخراج العقار المعني أولا، ثم بعد ذلك يتم استصدار النص القاضي بالإذن بتفويته أو معاوضته.

على أنه متى تم الجمع بين عمليات الاستخراج والتفويت أو الاستخراج والمعاوضة، فإنه يتعين تكوين ملف موحد يجمع بين العمليتين، معزز بالإضافة إلى الوثائق المتعلقة بالاستخراج، بوثائق عمليتي التفويت أوالمعاوضة.

ثانيا : تعيين الطرق والمسالك والممرات والأزقة:

التعيين إجراء قانوني يمكن الجماعات من تأكيد طابع الملكية العامة للطرق والمسالك والأزقة المستعملة وبيان حدودها الحقيقية، وذلك درءا لأي ترام عليها أو نزاع محتمل بخصوصها.

ويتم إجراء عملية التعيين بقرارات تتخذ من طرف رئيس المجلس المعني بالأمر، بعد مداولات هذا الأخير في الموضوع، وتكون هذه القرارات مصحوبة بخريطة تحدد رسم الطريق العامة.

مسطرة المصادقة:

بعد مداولة المجلس واتخاذ مقرر في الموضوع، يتولى رئيس المجلس تنفيذه بإصدار مشروع قرار يحدد فيه نوع العملية، وحدود الطرق أو المسالك أو الممرات أو الأزقة المزمع تعيينها لتأكيد طابع ملكيتها العامة، مع بيان عرضها ونقطة بدايتها ونهايتها.



بعد ذلك، يعرض مشروع القرار والتصميم الملحق به على الوالي أو العامل المختص قصد التأشير عليهما. مشفوعين بالوثائق التالية:

- مذكرة تقديم في الموضوع؛
- محضر مداولات المجلس مذيل بمقرره في الموضوع؛
- تصميم موقعي يرسم حدود الطريق موضوع عملية التعيين، موقع عليه من طرف رئيس المجلس والمهندس الذي أعده؛
- تقرير يبرز رأي السلطة المحلية حول المشروع.

الآثار المترتبة عن قرار التعيين:

بعد التأشير على مشروع القرار والتصميم المرفق به وفقا لما سلف، يتخذ رئيس مجلس الجماعة المعنية بالأمـر، التدابير اللازمة لتنفيذ محتوى هذا القرار، وذلك كما يلي:

- تطبيق إجـراءات الإشهـار المنصوص عليها في المادة 81 من القانـون رقم 12-90 المتعلق بالتعمير، وذلك بـ:
  - نشر النص الكامل للقرار في الجريدة الرسمية؛
  - تعليق إعلان بخصوص هذا القرار والتصميم الملحق به بمقر الجماعة، لتمكين كل من يهمه الأمر، داخل أجل سنة من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية، من الاطلاع عليهما وإبداء رأيه حول مضمونهما.
- التعجيل بتحفيظ القطع الأرضية موضوع العملية، في اسم الجماعة، عند عدم وجود أية منازعة.

وتطبيقا لأحكام الفقرة الأخيرة من المادة 81 السالفة الذكر، يصبح هذا القرار نهائيا وملزما للجميع بعد انصرام الأجل المذكور أعلاه، في حالة عدم وجود أي تعرض أو نزاع.

ثالثا : الاحتلال المؤقت للملك العام للجماعات المحلية:

يعتبر الاحتلال المؤقت حق استغلال خصوصي لملك عام تابع للجماعات المحلية، و ذلك لممارسة نشاط تجاري أو صناعي أو مهني من طرف شخص معنوي أو ذاتي، بموجب قرار جماعي مقابل أداء إتاوة سنوية أو كل ثلاثة أشهر، يحدد مقدارها على أساس مساحة القطعة الأرضية، موقعها، ونوع الاستغلال، إما بناء على القرار الجبائي أو حسب تقديرات اللجنة الإدارية المكلفة بتقويم العقارات، على أن تعتمد هذه التقديرات كأساس لإجراء طلبات العروض.

يتم الترخيص بالاحتلال المؤقت بقرار:

- لرئيس المجلس الجماعي بالنسبة للجماعات الحضرية أو القروية.
- للباشا بالنسبة لجماعات المشور.
- للوالي أو العامل، بالنسبة للعمالات و الأقاليم.
- للوالي، بالنسبة للجهات.

يتم الترخيص بالاحتلال المؤقت للملك العام للجماعات المحلية، من حيث المبدأ، على أساس المنافسة العمومية. ولا يكون الترخيص بالاتفاق المباشر إلا استثناء لفائدة الدولة أو جماعة محلية أخرى أو مؤسسة عمومية، أو لفائدة شخص من أشخاص القانون الخاص، مجاور، لممارسة نشاط مرتبط بنشاطه الأصلي.

غير أن الترخيص باحتلال جزء من الملك العام، يجب ألا يحول دون أداء هذا الملك للوظيفة التي من أجلها تم ترتيبه في عداد الأملاك العامة.



كما أن الترخيص بالاحتلال المؤقت للملك العام، يمنح لمدة أقصاها عشر سنوات، مع إمكانية تمديدها بصفة استثنائية إلى عشرين سنة، متى تعلق الأمر بإنجاز مشروع استثماري.

يتعين على المجلس المعني بالأمر في حالة ما إذا كانت الإتاوة المحددة في هذا القرار ضعيفة، أن يتداول لإعادة النظر في مقدارها بشكل يتلاءم مع مردودية المشاريع المنجزة فوق الملك العام.

وبناء عليه يجب مراجعة القرار الجبائي بهدف تضمينه مقدار الإتاوة المتداول بشأنها لتدعيم موارد الجماعة.

كما يمكن تحديد مقدار الإتاوة بناء على نتائج طلب العروض وذلك في الحالتين التاليتين:

- عدم تنصيص القرار الجبائي على المشاريع الجديدة المراد إقامتها؛
- تخصيص الملك العام لإنجاز مشاريع تدر موارد مرتفعة لفائدة مستغليها.

ويتم الترخيص بالاحتلال المؤقت وفق شروط تهدف أساسا إلى حماية الملك العام، تضمن في دفتر للتحملات وقرار الآمر بالصرف، يحددان التزامات المستفيد، بالإضافة إلى العناصر الآتية:

- إسم و عنوان المستفيد؛
- طبيعة الاستغلال المراد القيام به؛
- نوعية البنايات المراد إنشاؤها فوق الملك العام ومساحاتها ومشتملاتها؛
- مدة الاحتلال المؤقت المرخص بها؛
- مساحة الملك ونوعيته وموقعه ومراجعه العقارية؛
- مقدار الإتاوة المفروضة وشروط مراجعتها؛
- شروط صيانة الملك العام وحمايته؛
- الشروط الواجب الالتزام بها من طرف المستفيد وظروف سحب أو إلغاء الرخصة؛
- تحديد مآل البنايات المنشأة فوق الملك العام عند انتهاء العمل بالرخصة.

وتتم المصادقة بالتأشير على قرارات الترخيص بالاحتلال المؤقت من قبل:

- الوالي أو العامل، بالنسبة للجماعات الحضرية والقروية؛
- والي الجهة، بالنسبة للعمالات والأقاليم والجهات.

توجه قرارات الترخيص بالاحتلال المؤقت لعقارات الملك العام التابعة للجماعات المحلية للمصادقة، مصحوبة بملف يتكون من الوثائق التالية في ثلاثة نظائرأصلية:

- طلب الترخيص بالاحتلال المؤقت، يحدد فيه المستفيد، طبيعة الاستغلال والمساحة والمدة الزمنية لهذا الاحتلال، مع التعهد بأداء الرسوم المستحقة واحترام الشروط والالتزامات المنصوص عليها في دفتر التحملات وقرار الاحتلال المؤقت؛
- محضر مداولات المجلس مذيل بمقرره في الموضوع؛
- مشروع قرار الترخيص يتضمن جميع عناصر العملية؛
- دفتر التحملات؛
- نسخة من القرار الجبائي أو محضر إجراء طلب العروض؛
- سند ملكية العقار موضوع الترخيص بالاحتلال المؤقت؛
- تصميم العقار موضوع الترخيص بالاحتلال المؤقت؛
- تقرير السلطة المحلية في الموضوع.

يخضع الترخيص بالاحتلال المؤقت للملك العام التابع للجماعات الحضرية لأغراض الإشهار للشروط المنصوص عليها في الدورية الوزارية عدد 118 بتاريخ 02 يوليوز 2001 حول تنظيم الإشهار بالطرق العمومية وملحقاتها وتوابعها.

نـزع الملكية لأجـل المنفعـة العامـة

يمكن للجماعات المحلية أن تطبق مسطرة نزع الملكية لاقتناء عقارات يستوجبها إنجاز مشاريع اجتماعية أو اقتصادية أو ثقافية ذات منفعة عامة يصعب أو يستحيل اقتناؤها بالتراضي.

يكمن هذا الامتياز في إجبار ملاكي العقارات، وغيرهم ممن بيدهم حقوق في العقارات اللازمة للمشاريع المزمع إنجازها، على التخلي عن ملكية عقاراتهم وحقوقهم لفائدتها، برضاهم أو رغما عن إرادتهم في حالة وجود مانع قانوني أو واقعي يحول دون إبرام هذا التراضي.

نطاق تطبيق مسطرة نزع الملكية:

لم يحدد المشرع مفهوم المنفعة العامة، ولم يورد إلا أمثلة لما يمكن اعتباره من قبيل المشاريع ذات المنفعة العامة. و هكذا، يمكن تطبيق مسطرة نزع الملكية متى توفرت شروطها وشكلياتها، لإنجاز كافة المشاريع التي يتطلبها تحقيق التنمية الشاملة للجماعات المحلية في المجالات الاجتماعية والاقتصادية والثقافية.

شـروط نـزع الملكية:

إن نزع الملكية امتياز غير مطلق يتم استعماله وفق شروط، وبإتباع إجراءات مسطرية حددها المشرع كما يلي:

- توفر شرط المنفعة العامة في المشاريع المرغوب إنجازها.
- نزع الملكية ينصب على العقارات دون المنقولات.
- استثناء العقارات ذات الصبغة الدينية أو المعدة لإقامة مختلف الشعائر، والمقابر، والعقارات التابعة للملك العام، والمنشآت العسكرية، لعدم جواز نزع ملكيتها.
- مراعاة الضوابط التي تحكم العقارات موضوع نزع الملكية، وكذا استعمالاتها.
- احترام المقتضيات التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل.
- لا يتم بصفة قانونية حيازة العقارات ونقل ملكيتها إلا بحكم قضائي، بعد استيفاء الإجراءات الإدارية لنزع الملكية، واستحالة التراضي مع الملاك.

وتتخذ المقررات الإدارية الرامية إلى إعلان المنفعة العامة والتخلي كما يلي:

	نوع المقـرر الإداري	السلطة المختصة في اتخاذه
1	مرسوم إعلان المنفعة العامة	الوزيـر الأول
2	مرسوم إعلان المنفعة العامة والتخلي	الوزيـر الأول
3	مقـرر التخلـي	والي الجهة، كلما تعلق الأمر بمشروع يهم جهة أو عمالة مقر الجهة العامل، كلما تعلق الأمر بمشروع يهم عمالة أو إقليم رئيس مجلس الجماعة الحضرية أو القروية، كلما تعلق الأمر بمشروع يهم جماعة حضرية أو قروية الباشا، كلما تعلق الأمر بمشروع يهم جماعة المشور.



وتنقسم مسطرة نزع الملكية إلى مرحلتين أساسيتين:

- إداريــة
- قضائية.

المرحلة الإدارية:

يمكن تطبيق مسطرة نزع الملكية كما يلي:

اتخاذ مقررين إداريين منفصلين:

- الأول في مرحلة أولى، يعلن بموجبه عن المنفعة العامة للمشروع الذي ترغب الجماعة في إنجازه، مع تحديد المنطقة التي يمكن أن تكون موضوع نزع الملكية.
- الثاني: في مرحلة لاحقة وجوبا خلال مدة صلاحية المقرر الأول، تحدد فيه جميع العقارات الواقعة في المنطقة المعينة في التصميم الملحق بالمقرر الأول.

اتخاذ مقرر إداري واحد:

يعلن بموجبه عن المنفعة العامة للمشروع، وتعين فيه العقارات المراد نزع ملكيتها، مع تبيان مكوناتها ومساحاتها ومراجعها العقارية، وأسماء من يحتمل أن يكونوا مالكين لها.

واستثناء مما سلف، تطبق مسطرة نزع الملكية بشكل جزئي، باتخاذ مقرر يقضي بالتخلي مباشرة، والاستغناء عن قرار الإعلان عن المنفعة العامة في حالة تنصيص تصميم التهيئة على المشروع المرغوب في إنجازه بدقة، وكون هذا المشروع يعتبر من قبيل المشاريع ذات المنفعة العامة، شريطة أن يكون هذا التصميم مصادقا عليه، وما يزال ساري المفعول.

و في هذا الصدد، تجدر الإشارة إلى أن الطريقة المعتمدة في التطبيق العملي تتجلى في إعلان المنفعة العامة للمشروع المزمع إنجازه، مع تعيين العقارات المراد نزع ملكيتها في مقرر إداري واحد، يتخذ شكل مرسوم يصدره الوزير الأول.

تتلخص إجراءات المقرر المذكور في ما يلي:

- تحديد المشروع المراد إنجازه بدقة.
- البحث عن العقارات الملائمة لإنجاز المشروع وذلك:
  - بالرجوع إلى وثيقة التعمير السارية المفعول، للتحقق من ملاءمتها للمشروع، بالنظر لتوجهات الوثيقة المعنية.
  - بتشكيل لجنة تقنية، يعهد إليها باختيار الوعاء العقاري المناسب لإنجاز المشروع، بالنظر للنسيج العمراني للمنطقة المختارة، وذلك عند عدم توفر أية وثيقة للتعمير.
- تكوين ملف تقني يتعلق بالمشروع، وعرضه على المجلس للتداول بشأنه.
- مداولة المجلس الجماعي في الموضوع، واتخاذ مقرر يوافق بمقتضاه على تطبيق مسطرة إعلان المنفعة العامة، وتعيين العقارات المراد نزع ملكيتها لإنجاز المشروع المرغوب فيه، مع تحديد المشروع الذي تقتضي المنفعة العامة إنجازه فوقها بكامل الدقة والوضوح، وبيان عدد العقارات اللازمة ونوعيتها، ومساحتها، ومراجعها العقارية.
- تتولى السلطة المختصة تنفيذ مقرر المجلس المعني: (الوالي، أو العامل، أو رئيس المجلس الجماعي، أو الباشا)
- قيام الآمر بالصرف بإجراءات الإشهار التالية:
  - نشر نص مشروع المرسوم مسبوق بإعلان، يحدد مدة البحث وتاريخ افتتاحه و اختتامه، ويشير إلى إيداعه والتصميم الملحق به، مشفوعين بسجل الملاحظات و التصريحات بمقر الجماعة.



يقع نشر هذا المشروع في كل من:

- الجريدة الرسمية؛
- جريدة يومية من الجرائد المسموح لها بتلقي الإعلانات القانونية.

- تعليق نفس المشروع بمقر الجماعة.
- إمكانية اللجوء إلى كل وسيلة أخرى من وسائل الإعلان الملائمة.
- تقييد مشروع المرسوم، حسب الحالة:
  - بالمحافظة على الأملاك العقارية بالنسبة للعقارات المحفظة أو في طور التحفيظ
  - بكتابة ضبط المحكمة الإدارية المختصة إذا كان العقار غير خاضع لنظام التحفيظ.

- إجراء بحث علني عن المنافع و المضار: لمدة شهرين كاملين. و يستحسن زيادة أيام إضافية، تلافيا لأي نزاع محتمل.
- إخضاع ملف العملية لمصادقة سلطة الوصاية:

ويتكون ملف العملية من الوثائق التالية في ثلاث نظائر أصلية:

- مذكرة تقديم في الموضوع.
- محضر مداولات مجلس الجماعة المحلية.
- مشروع مرسوم نهائي يقضي بإعلان المنفعة العامة والتخلي.
- تصميم يحدد مواقع العقارات اللازمة لإنجاز المشروع ويرسم حدودها، ويحمل توقيع الآمر بالصرف والمهندس الذي أعده.
- شهادة مسلمة من إدارة المحافظة على الأملاك العقارية، بالنسبة للعقارات الخاضعة لنظام التحفيظ؛ وعند الاقتضاء، سندات ملكية العقارات غير المحفظة.
- مذكرة تبرز رأي الوكالة الحضرية حول مدى ملاءمة العقارات للمشروع.
- نسخة من الدراسة الخاصة بالتأثير على البيئة، كلما تعلق الأمر بمشروع ملوث للبيئة.
- محضر اللجنة المكلفة بتقويم العقارات، الذي حددت فيه قيمة التعويض المستحق للملاكين.
- مذكرة تثبت توفر الجماعة المحلية على الاعتماد المالي اللازم لتعويض الملاكين.
- تقرير مفصل يبرز رأي السلطة الإقليمية حول المشروع.
- شهادة تثبت تقييد مشروع المرسوم في السجلات المخصصة لهذه الغاية.
- إعلان عن إيداع ونشر مشروع مرسوم الذي تم تعليقه في الأماكن المخصصة له.
- شهادة بالإيداع والنشر والتعليق.
- نسخة من الصفحات التي نشر فيها نص مشروع المرسوم، من الجريدة الرسمية ومن الجرائد المأذون لها بنشر الإعلانات القانونية.
- سجل الملاحظات و التصريحات.
- شهادة افتتاح واختتام البحث عن المنافع والمضار.
- تقرير حول نهاية البحث العلني عن المنافع والمضار.

يتعين إرسال ملف العملية، المشار إليه أعلاه، إلى وزارة الداخلية (مديرية الممتلكات) قصد دراسته وإعداد مشروع مرسوم نهائي وعرضه على وزير الداخلية لأجل التوقيع عليه بالعطف. ثم توجيه الملف إلى الأمانة العامة للحكومة للعمل على:

- توقيع مشروع المرسوم من قبل الوزير الأول؛
- نشر النص الكامل للمرسوم في الجريدة الرسمية.



ولتنفيذ محتوى المرسوم المنشور في الجريدة الرسمية من قبل الآمر بالصرف، يتعين اتخاذ التدابير الآتية:

- تطبيق إجراءات الإشهار التالية:
  - نشر إعلان في جريدة أو عدة جرائد مأذون لها في نشر الإعلانات القانونية، يشعر العموم بنشر نص المرسوم القاضي بإعلان المنفعة العامة وبالتخلي.
  - تعليق النص الكامل للمرسوم المنشور في الجريدة الرسمية، بمقر الجماعة.
  - اتخاذ كافة تدابير الإشهار الأخرى الملائمة عند الاقتضاء.
- العمل على تسوية الوضعية القانونية والمالية للقطع الأرضية موضوع العملية، داخل الآجال المحددة قانونا، وذلك بالتراضي. في حالة قبول مالكي العقارات للتعويضات المقترحة عليهم حسب القيمة المحددة من طرف لجنة التقويم، إذ يجب إبرام اتفاقات بالتراضي معهم، وتحرير محاضر بذلك أمام السلطة المحلية، أو عقود بيع رسمية أو عرفية مصححة الإمضاء، تبعا لمكان إقامتهم. وتخضع محاضر الاتفاق أو العقود لمصادقة وزير الداخلية.

ويتكون ملف العملية من الوثائق التالية:

- مذكرة تقديم في الموضوع.
- سند ملكية العقار موضوع العملية.
- تصميم تجزيئي، موقع عليه من قبل الآمر بالصرف ومؤشر عليه من طرف المهندس المختص، يبين موقع القطعة الأرضية موضوع العملية ويرسم حدودها بلون مغاير.
- محضر اللجنة الإدارية للتقويم.
- مذكرة تثبت توفر الجماعة على الاعتمادات اللازمة لتعويض المالكين.
- تقرير يبرز رأي السلطة الإقليمية في الموضوع.

المرحلة القضائية

عند استحالة إبرام اتفاقات بالتراضي مع المالكين لأي سبب كان، يجب عرض ملف هذه العملية على أنظار المحكمة الإدارية المختصة لاستصدار:

- أمر بحيازة العقارات، مقابل أداء أو إيداع التعويضات المقترحة من قبل لجنة التقويم؛
- حكم بنقل الملكية في اسم الجماعة وتحديد التعويضات النهائية.

وفي هذا الإطار، يجدر التأكيد على وجوب تقييد محضر التراضي أو العقد أو الحكم الصادر بنقل الملكية في السجلات المخصصة لذلك، مع العمل على تقديم مطالب لتحفيظ العقارات غير المحفظة.

كما يتعين تسوية الوضعية المالية للعقارات المعنية، وذلك بأداء التعويضات المستحقة لمالكيها أو إيداعها، عند الاقتضاء، طبقا للتشريع الجاري به العمل.

كما يتعين العمل على تحيين سجل محتويات أملاك الجماعات المحلية.

وأخيرا يجب التنبيه هنا إلى ضرورة اتباع مسطرة نزع الملكية بكامل الدقة اللازمة لتفادي الطعن في مشروع نزع الملكية بسبب عيب في إجراءاتها. وكذا عدم وضع اليد على عقارات الغير قبل إتمام الإجراءات المسطرية السالفة الذكر، واستصدار الأمر بحيازتها مقابل أداء أو إيداع التعويضات المقترحة من طرف لجنة التقويم، لتفادي الوقوع في منازعات تؤدي في غالب الأحيان إلى استصدار أحكام ضد الجماعات المحلية تقضي بأداء مبالغ مالية هامة من ميزانياتها.



قرارات تخطيط حدود الطرق العامة.

تتخذ قرارات تخطيط حدود الطرق العامة وقرارات تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها الأراضي المراد نزع ملكيتها، عندما يتعلق الأمر بإحداث طرق جماعية وساحات ومواقف عامة للسيارات بالجماعات، أو إلى تغيير تخطيطها أو عرضها أو حذفها كلا أو بعضا.

تتخذ هذه القرارات من قبل:

- رئيس المجلس الجماعي
- الباشا، كلما تعلق الأمر بمشروع يهم جماعات المشور.

وبما أن الأسلوب المعتمد في التطبيق العملي هو اتخاذ قرار تخطيط حدود الطرق العامة المعينة فيها العقارات المراد نزع ملكيتها يمكن تلخيص إجراءاته كما يلي:

مسطرة تخطيط حدود الطرق العامة

يمكن تطبيق مسطرة تخطيط حدود الطرق العامة كما يلي:

- اتخاذ مقرر واحد يقضي بتخطيط حدود الطرق العامة، تعين فيه العقارات المراد نزع ملكيتها لإنجاز المشروع المرغوب فيه.
- اتخاذ مقررين منفصلين:
  - الأول يقضي بتخطيط حدود الطرق العامة، وتعيين المنطقة التي يمكن أن تخضع لنزع الملكية.
  - الثاني يقضي بالتخلي عن العقارات الواقعة في المنطقة المعينة في المقرر الأول.
- الاكتفاء باتخاذ مقرر واحد يقضي بالتخلي عن العقارات اللازمة لإنجاز المشروع المرغوب فيه، في حالة التنصيص عليه في وثيقة التعمير السارية المفعول.

مداولة المجلس الجماعي في الموضوع:

اتخاذ مقرر يوافق بمقتضاه على تطبيق مسطرة تخطيط حدود الطرق العامة وتعيين العقارات المراد نزع ملكيتها لإنجاز المشروع، تحدد فيه المراجع العقارية للأملاك المعنية ومساحاتها ونوعيتها ومشتملاتها.

أخذ موافقة الإدارة، والتأشيرات المقررة بموجب الأنظمة الجاري بها العمل:

يجب عرض مشروع القرار والتصميم الملحق به على الوكالة الحضرية قصد الموافقة عليه، بعد التحقق من ملاءمته لمخطط توجيه التهيئة العمرانية أو لتصميم التهيئة أو لهما معا إن وجدا، مع الحصول، عند الاقتضاء، على التأشيرات المنصوص عليها في الأنظمة الجاري بها العمل.

القيام بإجراءات الإشهار والبحث عن المنافع و المضار:

- **نشر نص مشروع القرار، مسبوق بإعلان يحدد مدة البحث وتاريخ افتتاحه واختتامه، ويشير إلى إيداع مشروع القرار والتصميم الملحق به، مشفوعين بسجل الملاحظات والتصريحات بمقر الجماعة. ويتم نشر الإعلان مرتين تفصل بينهما ثمانية أيام في جريدتين يوميتين من الجرائد المسموح لها بتلقي الإعلانات القانونية.**
- **نشر النص الكامل لمشروع القرار في الجريدة الرسمية.**
- **تعليق نفس الإعلان بمقر الجماعة.**
- **اللجوء إلى كل وسيلة أخرى من وسائل الإعلان الملائمة عند الاقتضاء.**
- **تقييد مشروع القرار، حسب الحالة:**
  - بإدارة المحافظة على الأملاك العقارية: بالنسبة للعقار المحفظ أو في طور التحفيظ.
  - بكتابة ضبط المحكمة الإدارية التي يتواجد العقار في دائرة اختصاصها إذا كان العقار غير خاضع لنظام التحفيظ.
- **إجراء بحث علني عن المنافع و المضار، لمدة شهرين كاملين.**



المصادقة على المشروع:

يجب إخضاع مشروع القرار والتصميم الملحق به لتأشيرة الوالي أو العامل.

ويتكون الملف من الوثائق التالية في ثلاثة نظائر أصلية:

- مذكرة تقديم في الموضوع.
- محضر مداولات المجلس الجماعي.
- مشروع قرار نهائي، يقضي بتخطيط حدود الطرق العامة وبتعيين العقارات المراد نزع ملكيتها لإنجاز المشروع.
- تصميم يحدد مواقع العقارات اللازمة لإنجاز المشروع ويرسم حدودها، ويحمل توقيع رئيس المجلس والمهندس الذي أعده.
- شهادة مسلمة من إدارة المحافظة على الأملاك العقارية، بالنسبة للعقارات الخاضعة لنظام التحفيظ؛ وسندات ملكية العقارات غير المحفظة عند الاقتضاء.
- مذكرة تبرز رأي الوكالة الحضرية حول مدى ملائمة العقارات للمشروع.
- محضر اللجنة المكلفة بتقويم العقارات، الذي حددت فيه قيمة التعويض المستحق لفائدة الملاكين.
- مذكرة تثبت توفر الجماعة على الاعتماد المالي اللازم لتعويض الملاكين.
- تقرير مفصل، يبرز رأي السلطة المحلية حول المشروع.
- شهادة تثبت تقييد مشروع القرار في السجلات المخصصة لهذه الغاية.
- إعلان عن إيداع ونشر مشروع القرار الذي تم تعليقه في الأماكن المخصصة له.
- شهادة بالإيداع والنشر والتعليق.
- نسخة من الصفحات التي نشر فيها نص مشروع القرار، من الجريدة الرسمية ومن الجرائد المأذون لها في نشر الإعلانات القانونية.
- سجل الملاحظات و التصريحات.
- شهادة افتتاح واختتام البحث عن المنافع والمضار.
- تقرير حول نهاية البحث العلني عن المنافع والمضار.

وبعد المصادقة، يتعين على رئيس المجلس الجماعي، لتنفيذ محتوى القرار المذكور، اتخاذ نفس تدابير الإشهار والتراضي أو التقاضي، المعتمدة في مسطرة نزع الملكية المبينة سلفا.

كما يتعين تسوية الوضعية المالية للعقارات المعنية، وذلك بأداء التعويضات المستحقة لمالكيها أو إيداعها، عند الاقتضاء، طبقا للتشريع الجاري به العمل.

ويجب عدم إغفال مساهمة الملاكين المجاورين في إحداث الطرق العامة الجماعية، عملا بأحكام المادة 37 من القانون رقم 12.90 المشار إليه أعلاه.

كما يجب العمل على تحيين سجل محتويات الأملاك الجماعية.



المحافظة على أملاك الجماعات المحلية

إن الجماعات المحلية مطالبة بالمحافظة على أملاكها وذلك بالسهر على مسك وتحيين سجلات محتويات أملاكها وتسوية وضعيتها القانونية وتحفيظها.

مسك وتحيين سجلات محتويات الأملاك:

بالنسبة للجماعات الحضرية والقروية، جاء الميثاق الجماعي بمقتضيات جديدة أكدت على أهمية سجل محتويات الأملاك الجماعية. فقد جاء في الفقرة السادسة من المادة 47 أن رئيس المجلس « يدير أملاك الجماعة ويحافظ عليها، ولهذه الغاية يسهر على تحيين سجل المحتويات ومسك جداول إحصاء الأملاك الجماعية وتسوية وضعيتها القانونية، ويتخذ كل الأعمال التحفظية المتعلقة بحقوق الجماعة».

أما بالنسبة لأملاك العمالات والأقاليم، فقد جاء في المادة 46 من القانون رقم 79.00 المتعلق بتنظيم العمالات والأقاليم أن «الوالي أو العامل يحافظ على أملاك العمالة أو الإقليم ويديرها. ولهذه الغاية يسهر على مسك جداول إحصائها وتحيين سجل محتوياتها وتسوية وضعيتها القانونية ويتخذ كل الأعمال التحفظية المتعلقة بحقوق العمالة أو الإقليم».

فمسك وتحيين سجل محتويات أملاك الجماعات المحلية يعتبر إجراء أساسيا وذا أولوية في تدبير هذه الأملاك والمحافظة عليها.

وقد كانت عملية نقل السلط بين الرؤساء السابقين والرؤساء الجدد للمجالس المحلية، مناسبة هامة تم خلالها إحصاء الأملاك العامة والخاصة لكل جماعة، ووضع جداول إحصائية لها.

فالجماعات المحلية مطالبة بإعطاء الأهمية لضبط البيانات الواردة في سجلات محتويات أملاكها وتحيينها على ضوء المعطيات الواردة في جداول الإحصاء المرفقة بمحاضر تسليم السلط والوثائق وسندات ملكية هذه الأملاك والمعاينة الميدانية بالتعاون مع المصالح التقنية المختصة.

غير أن إعداد سجل محتويات الأملاك وحده لا يكفي، إذ ينبغي تحيين البيانات الواردة فيه بكيفية منتظمة على ضوء المستجدات والتغييرات التي تهم هذه الأملاك، بالإضافة إلى إخضاعها لتأشيرة مصالح ولاية الجهة أو العمالة أو الإقليم أو الإدارة المركزية، طبقا للإجراءات الجاري بها العمل.

تسوية الوضعية القانونية لأملاك الجماعات المحلية وتحفيظها:

إن مسك سجل محتويات الأملاك، يعتبر وسيلة أساسية للتعرف على الوضعية القانونية للأملاك العقارية التي تتصرف فيها الجماعات المحلية أو التي توجد في حيازتها، وتقييم مردوديتها، ووضع إستراتيجية لتدبيرها وتسوية وضعيتها القانونية والمحافظة عليها.

ففي هذا الإطار يتعين على الجماعات المحلية اتخاذ مجموعة من الإجراءات نذكر منها :

- **اقتناء العقارات التي توجد في حيازتها، لتنتقل من وضعية الحيازة إلى مرحلة التملك القانوني لها، وذلك بتطبيقها للإجراءات القانونية لتسوية وضعيتها بالتراضي أو نزع الملكية.**
- **تصفية جميع النزاعات العقارية العالقة، سواء أمام المحاكم المختصة أو بالتراضي مع الأطراف التي تدعي ملكيتها، وذلك لتتمكن من التصرف في هذه الأملاك بكيفية قانونية.**
- **تحفيظ الأملاك غير المحفظة، بكيفية تدريجية ومنتظمة وتوفير الاعتمادات المالية اللازمة لذلك وفق برنامج سنوي محدد، لتطهيرها من كافة التعرضات والنزاعات، وحمايتها من كل اعتداء أو ترام من قبل الغير، وذلك وفقا لمقتضيات الدورية الوزارية عدد 57 بتاريخ 21 أبريل 1998 والمتعلقة بتحفيظ الممتلكات العقارية للجماعات المحلية وهيآتها.**

مراجعة الإطار القانوني والتنظيمي للأملاك الجماعية

في إطار مراجعة النصوص التشريعية المتعلقة بالأملاك الجماعية، تم إعداد مشروع قانون يهدف إلى تعديل وتحيين النصوص التشريعية المنظمة لهذه الأملاك، تم وضعه بمكتب مجلس النواب لدراسته والمصادقة عليه (إرسالية السيد الوزير الأول عدد 21516 بتاريخ 19 ماي 2009).

وقد جاء هذا الإصلاح التشريعي لمعالجة الإختلالات الأساسية في التشريع الحالي والتي يمكن إجمالها فيما يلي:

- تعدد النصوص التشريعية والتنظيمية.
- نظام تشريعي وتنظيمي ناقص وغير متكامل.
- غياب تشريع خاص بتدبير الملك الجماعي العام : الاحتلال المؤقت، التحديد، المحافظة.
- أساليب تدبير الملك الجماعي غير ملائمة.
- تعقيد الشكليات والمساطر المتعلقة بتدبير الممتلكات.
- ضعف مساهمة موارد الأملاك الجماعية في تنمية الجماعات الحضرية والقروية.
- عدم مواكبة التشريع الحالي للميثاق الجماعي والإصلاحات الجوهرية التي جاءت بها الرسالة الملكية السامية، الموجهة إلى الوزير الأول بتاريخ 9 يناير 2002، في موضوع التدبير اللاممركز للاستثمار وكذا التطورات التي عرفها مسلسل اللامركزية.

ويمكن إجمال الأهداف الرئيسية لمشروع القانون فيما يلي :

أولا : تنمية منتوج الأملاك العقارية الجماعية:

تحسين استغلال الملك العام الجماعي عن طريق:

- **تنظيم استغلال الملك العام، الجماعي؛**
- **وضع مبدأ المنافسة لاستغلال الملك العمومي مؤقتا؛**
- **تمديد مدة الاستغلال، المحدد حاليا في 10 سنوات، لأجل تشجيع المشاريع الإستثمارية الكبرى؛**
- **منح ضمانات أكبر للمستثمرين الخواص، لتفادي المعيقات المتعلقة بسحب الرخص من طرف الجماعة؛**
- **تطبيق أسلوب اتفاقية الامتياز لاستغلال الملك الجماعي العام، تماشيا مع ما يجري به العمل بالنسبة للملك العام للدولة؛**
- **توحيد وتبسيط مساطر التدبير والمصادقة.**

تثمين الملك الجماعي الخاص عن طريق:

- **رصد منتوج تفويت الأملاك العقارية الخاصة، لتكوين احتياطات عقارية، أو إنجاز مشاريع استثمارية ؛**
- **إقرار مبدأ طلب عروض مفتوح بالنسبة للتفويت والكراء، يتلاءم وطبيعة الأملاك الجماعية؛**
- **توضيح مسطرة التفويت والكراء بالتراضي.**



ثانيا: تحسين المحافظة على الأملاك الجماعية:

- وضع مسطرة خاصة لتحديد الملك العام الجماعي؛
- إعفاء الجماعات الحضرية والقروية من رسم القيد في الرسوم العقارية بالنسبة للأملاك التي آلت للجماعات المحدثة بعد التقسيم الجماعي؛
- إعادة النظر في شكل ومضمون سجل محتويات الأملاك الجماعية ومسكه وضبطه؛
- وضع مصنف موحد للأملاك العقارية للجماعات الحضرية والقروية.

ثالثا: تقوية مراقبة تدبير الأملاك الجماعية:

- موافقة المجلس الجماعي على الأثمنة الافتتاحية للتفويت والكراء؛
- مداولات المجلس الجماعي ومصادقة سلطة الوصاية على عمليات مسك وضبط سجلات محتويات الأملاك الجماعية.

ملحقات

ملحق 1 : مقتضيات تشريعية وتنظيمية خاصة بأملاك الجماعات الحضرية والقروية

يخضع تدبير وتسيير أملاك الجماعات الحضرية والقروية لمقتضيات تشريعية وتنظيمية خاصة .

بالنسبة للجماعات الحضرية

- الظهير الشريف بتاريخ 17 صفر 1340 موافق 19 أكتوبر 1921 المتعلق بالأملاك المختصة بالبلديات كما وقع تغييره وتتميمه.
- الظهير الشريف بتاريخ فاتح ربيع الأول 1356 موافق 12 مايو 1937 المغير والمتمم للظهير المتعلق بالأملاك المختصة بالبلديات؛
- القرار الوزيري بتاريخ فاتح جمادى الأولى 1340 موافق 31 دجنبر 1921 المتعلق بتحديد طريقة تدبير شؤون الأملاك البلدية كما وقع تغييره وتتميمه؛
- المرسوم رقم 2.02.138 الصادر في 20 من ذي الحجة 1422 موافق 5 مارس 2002 بتغيير وتتميم القرار السالف الذكر.

بالنسبة للجماعات القروية

- الظهير الشريف بتاريخ 26 شوال 1373 موافق 28 يونيو 1954 المتعلق بأملاك الجماعات القروية كما وقع تغييره وتتميمه؛
- الظهير الشريف بتاريخ 17 ربيع الآخر 1383 موافق 07 شتنبر 1963 بالإذن في التخلي للجماعات القروية بدون عوض عن قطع أرضية مخزنية لازمة لبناء دور جماعية؛
- المرسوم رقم 2.58.1341 بتاريخ 26 رجب 1378 موافق 4 فبراير 1959 المحدد لكيفية تسيير أملاك الجماعات القروية، كما وقع تغييره وتتميمه؛
- المرسوم رقم 2.02.139 الصادر في 20 ذي الحجة 1422 موافق 5 مارس 2002 يتعلق بالمصادقة على مداولات مجالس الجماعات القروية المتعلقة بملكها الخاص والعام.

ملحق 2 : النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة

يخضع تدبير ممتلكات الجماعات المحلية أيضا للنصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة التالية:

العمليات العقارية التي تنجزها دولة أو مؤسسة عمومية أجنبية مع جماعة محلية

- الظهير الشريف1.59.171 بتاريخ 4 ذي القعدة 1378 موافق 12 مايو 1959 بشأن العمليات العقارية التي تنجزها دولة أو مؤسسة عمومية أجنبية.
- المرسوم رقم 2.59.0391 بتاريخ 4 ذي القعدة 1378 موافق 12 مايو 1959 يحدد شروط تطبيق الظهير رقم 1.59.171 المشار إليه أعلاه.

تحديد للملك العام

- الظهير الشريف بتاريخ 07 شعبان 1332 موافق فاتح يوليوز 1914 في شأن الأملاك العمومية بالإيالة الشريفة؛

الاحتلال المؤقت للملك العام

- الظهير الشريف بتاريخ 24 صفر 1337 (30 نونبر 1918) المتعلق بإشغال الأملاك العمومية مؤقتا، كما وقع تغييره وتتميمه؛
- الظهير الشريف بتاريخ 22 محرم 1369 موافق 14 نونبر 1949 المتعلق بمنح بعض الرخص في إشغال الملك العمومي البلدي؛
- المرسوم رقم 2.99.1123 الصادر في 29 محرم 1421 موافق 04 مايو 2000، لتطبيق الظهير الشريف المؤرخ في 24 صفر 1337 (30 نونبر 1918) المتعلق بإشغال الأملاك العمومية مؤقتا، كما وقع تغييره وتتميمه؛
- الدورية الوزارية عدد 118 بتاريخ 02 يوليوز 2001، حول تنظيم الإشهار بالطرق العمومية وملحقاتها وتوابعها.

أكرية الملك الخاص

- ظهير شريف صادر في 2 شوال 1374 موافق 24 مايو 1955 بشأن عقود كراء الأملاك أو الأماكن المستعملة للتجارة أو الصناعة أو الحرف، كما تم تغييره وتتميمه؛
- قانون رقم 6.79 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للأماكن المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.80.315 بتاريخ 17 صفر 1401 موافق 25 دجنبر 1980، كما وقع تغييره وتتميمه؛
- قانون رقم 64.99 يتعلق باستيفاء الوجيبة الكرائية، صادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.99.211 بتاريخ 13 من جمادى الأولى 1420 موافق 25 أغسطس 1999.
- قانون رقم 07-03 يتعلق بكيفية مراجعة أثمان كراء المحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني أو التجاري أو الصناعي أو الحرفي، صادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.07.134 في 19 من ذي القعدة 1428 موافق 30 نوفمبر 2007؛
- مرسوم رقم 2.99.786 صادر في 27 شتنبر 1999 بتغيير المرسوم رقم 2.76.576 الصادر في 30 شتنبر 1976 بمثابة قانون متعلق بسن نظام لمحاسبة الجماعات المحلية وهيآتها.
- دورية وزارية عدد 74 بتاريخ 25 يوليوز 2006، حول مسطرة كراء الأملاك العقارية الخاصة للجماعات المحلية.



نزع الملكية لأجل المنفعة العامة وتخطيط حدود الطرق العامة

- القانون رقم 81/7 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة و بالاحتلال المؤقت الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.81.254 بتاريخ 11 رجب 1402 موافق 6 مايو 1982؛
- المرسوم رقم 2.82.382 الصادر في 02 رجب 1403 موافق 16 أبريل 1983 بتطبيق القانون رقم 7.81 المتعلق بنزع الملكية لأجل المنفعة العامة وبالاحتلال المؤقت؛
- القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 31-92-1 في 15 من ذي الحجة 1412 موافق 17 يونيو 1992؛
- القانون رقم 12.03 المتعلق بدراسات التأثير على البيئة الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.03.60 بتاريخ 10 ربيع الأول 1424 موافق 12 ماي 2003؛
- المرسوم رقم 2.92.832 الصادر بتاريخ 27 ربيع الآخر 1414 موافق 14 أكتوبر 1993 لتطبيق القانون رقم 12.90 المتعلق بالتعمير؛
- قرار وزير الداخلية والإعلام رقم 491.93 الصادر في 24 من شعبان 1413 موافق16 فبراير 1993 بتحديد اختصاصات وتنظيم المصالح الخارجية المكلفة بالتعمير والهندسة المعمارية وإعداد التراب الوطني
- القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1-92-7 في 15 من ذي الحجة 1412 موافق 17 يونيو 1992؛
- المرسوم رقم 2.92.833 الصادر بتاريخ 25 ربيع الآخر 1414 موافق 12 أكتوبر 1993 لتطبيق القانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات ؛
- القانون رقم 90/41 المحدث بموجبه محاكم إدارية، الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.91.225 بتاريخ 22 من ربيع الأول 1414 موافق 10 سبتمبر 1993، كما وقع تغييره وتتميمه؛
- المرسوم رقم 2.92.59 الصادر بتاريخ 18 جمادى الأولى 1414 موافق 03 نوفمبر 1993 لتطبيق أحكام القانون رقم 41.90 المشار إليه أعلاه؛
- التشريع المتعلق بالتحفيظ العقاري، والعقارات المحفظة.

ملحق 3 : معجم المصطلحات

المصطلح	ترجمته بالفرنسية
أملاك الجماعات المحلية	Domaine des Collectivités locales
الملك الخاص	Domaine privé
الملك العام	Domaine public
العمليات العقارية	Transactions immobilières
الإقتناء	Acquisition
التفويت	Cession
المعاوضة	Echange
الكراء	Location
الهبات والوصايا	Dons et legs
التخصيص	Affectation
تعيين الطرق والمسالك والممرات والأزقة	Reconnaissance des routes, chemins, pistes ou rues
الاحتلال المؤقت	Occupation temporaire
الترتيب والاستخراج	Classement et déclassement
التحديد	Délimitation
نزع الملكية لأجل المنفعة العامة	Expropriation pour cause d'utilité publique
قرارات تخطيط حدود الطرق العامة	Arrêtés d'alignement
المحافظة على الملك	Conservation du domaine
سجل المحتويات	Sommier de consistance
حساب مداخيل مرتبة	Compte recettes à classer
تحفيظ الأملاك العقارية	Immatriculation des biens immobiliers
مدرك	Soulte
إتاوة	Redevance
اتفاق بالتراضي	Accord à l'amiable

ردمـك : 9981-155-55-1
الإيـداع القانونـي: 2009/2770





المملكة المغربية
وزارة الداخلية
المديرية العامة للجماعات المحلية